



**INSTITUTIONEN FÖR  
SOCIOLOGI  
OCH ARBETSVETENSKAP**

# **”DET ÄR TOMMA LÖFTEN OCH INGENTING HÄNDER”**

En studie om renoveringen av  
miljonprogrammet

**Camilla Rydberg**

---

Examensarbete för  
Kandidat i sociologi,  
15 hp:  
Handledare:  
Håkan Thörn  
HT/2020

## Abstract

Titel: "Det är tomma löften och ingenting händer", En studie av renoveringen av miljonprogrammet

Författare: Camilla Rydberg

Handledare: Håkan Thörn

Examinator: Cathrin Wasshede

Typ av arbete: Examensarbete för kandidat i sociologi, 15 hp

Tidpunkt: HT 2020

Antal tecken inkl. blanksteg: 69 985

Syfte och frågeställningar: Denna uppsats syftar till att öka kunskapen om hur renoveringen av miljonprogrammet utförs och vilken påverkan det har på de hyresgäster som bor i lägenheterna. Tidigare studier har påvisat att standardhöjande åtgärder har använts i och med renoveringen för att på så sätt kunna höja hyrorna. Frågeställningarna är: *Hur förhåller sig hyresgäster till standardhöjande renoveringar med påföljande hyreshöjning?* och *Hur tolkar representanter från bostadsbolaget sitt uppdrag att renovera och påföljande hyreshöjningar?*

Metod och material: Kvalitativ metod, semistrukturerade intervjuer, tidningsartikel, tematisk innehållsanalys.

Huvudresultat: Studien visar på att planerna på renoveringarna i Hjällbo, med påföljande hyreshöjning, står i konflikt med hyresgästernas ekonomiska förutsättningar. Hyresgästerna upplever ett bristande underhåll över tid och en avsaknad av tillit gentemot hyresvärden. Det samråd som förts har återskapat en ojämn maktbalans då hyresvärdens språkanvändning och bristande kommunikation medfört ett objektiva våld mot hyresgästen. Hyresvärden påvisar en tvetydighet i rollen som kommunal fastighetsägare, bland annat kring frågan om hyreshöjning. Renoveringen är del i ett större stadsutvecklingsprojekt och sammankopplas med begreppet trygghet och åtgärder för segregation. Renoveringen av området riskerar i motsats att resultera i en gentrifiering där hyresgäster trängs bort och i att segregationen i staden reproduceras. Resultatet av studien speglar de tidigare studier som gjorts av renovering av miljonprogrammet och bidrar till att skapa kunskap kring hur renoveringarna fortlöper.

Nyckelord: Renovering, miljonprogrammet, gentrifiering, bortträngning.

# Innehåll

<b>Abstract</b> .....	2
<b>1. Inledning</b> .....	4
1.1 Bakgrund .....	4
1.2 Syfte och frågeställning .....	5
<b>2. Tidigare forskning</b> .....	6
<b>3. Teori</b> .....	9
3.1 Gentrifiering .....	9
3.2 Motstånd .....	11
<b>4. Metod</b> .....	11
4.1 Relation till handledares forskningsprojekt .....	12
4.2 Urval .....	13
4.3 Datainsamling .....	14
4.4 Analysmetod .....	14
4.5 Förförståelse .....	15
4.6 Forskningsetiska överväganden och metoddiskussion .....	16
<b>5. Resultat och analys</b> .....	17
5.1 Presentation av tidningsartikel. ....	17
5.2 Behovet av renovering .....	18
5.2.1 Hyresvärden .....	18
5.2.2 Hyresgäster .....	19
5.2.3 Jämförande analys .....	20
5.3 Varför hyreshöjning? .....	21
5.3.1 Hyresvärden .....	21
5.3.2 Hyresgäster .....	22
5.3.3 Jämförande analys .....	23
5.4 Kommunikation .....	25
5.4.1 Hyresvärden .....	25
5.4.2 Hyresgäster .....	26
5.4.3 Jämförande analys .....	27
5.5 Motstånd .....	28
<b>6. Sammanfattande diskussion</b> .....	29
<b>7. Litteratur</b> .....	31
<b>8. Bilagor</b> .....	34
8.1 Informationsmail .....	34
8.2 Intervjuguide .....	35

# 1. Inledning

## 1.1 Bakgrund

Det har nu gått snart 50 år sedan miljonprogrammet färdigställdes. Projektet, att bygga cirka en miljon bostäder, syftade till att komma till rätta med en pågående bostadsbrist samt att skapa en mer jämlik och rättvis bostadsmarknad. Detta skulle tillgodoses genom ett starkt skydd för hyresgäster, hög kvalitetsstandard och kollektivt förhandlade hyror. Genom statliga subventioner tillhandahölls billiga bostäder med hög kvalitet.<sup>1</sup> Under de decennier som förflutit sedan dess har den svenska bostadsmarknaden genomgått stora förändringar. Som centrala händelser lyfter Catharina Thörn i en artikel avskaffandet av bostadsdepartementet, utförsäljningar av tidigare allmännyttiga hyresbostäder samt beslutet 2011: att allmännyttan inte längre är hyresnormerande och att kommunala bolag måste drivas enligt affärsmässiga principer.<sup>2</sup>

En stor del av miljonprogrammet, ca 650 000 lägenheter<sup>3</sup>, är i behov av strukturell renovering.<sup>4</sup> En rapport från Hyresgästföreningen i Göteborg, publicerad 2017, visar att planerade renoveringar skulle tvinga var tredje hushåll att flytta, när hyreshöjningen ligger på 50%. Även mindre höjningar ger stora konsekvenser.<sup>5</sup> Denna nivå av hyreshöjning är dock inte ovanlig, omfattande renoveringar av miljonprogramsområden har resulterat i höjningar på 30–80%.<sup>6</sup> Rapporten *Flyttmönster till följd av omfattande renoveringar* från Boverket (2014) visar att de som tvingas flytta ifrån miljonprogramsområden på grund av renovering tillhör de socio-ekonomiskt mest utsatta, som då tenderar flytta till ännu fattigare områden.<sup>7</sup>

Det svenska hyressystemet är centralt i förståelsen i den här uppsatsen, alltså krävs en kortfattad genomgång av det varande bruksvärdessystemet. Systemet ger hyresgästen besittningsrätt, det vill säga skydd från att sägas upp utan giltig anledning. Hyror sätts genom partsförhandling mellan företrädare för fastighetsägare och hyresgäster (genom

---

<sup>1</sup> Guy Baeten, Sara Westin, Emil Pull, & Irene Molina, 'Pressure and violence Housing renovation and displacement in Sweden', i *Environment and planning A*, Vol.49, nr3, 2017: 636-637. s 636f

<sup>2</sup> Catharina Thörn. "We're not Moving" – Solidarity and Collective Housing Struggle in a Changing Sweden. i *Gentrification around the World, Volume I Gentrifiers and the Displaced*. Kruse, Jerome, DeSena, Judith N. Palgrave (red.), 175-195, 2020. Ebok. s 4

<sup>3</sup> år 2012

<sup>4</sup> Thörn, Håkan, Bogdanova, Elena, Lopez, Miguel A.M, Polanska, Dominika, Soneryd, Linda. Deltagande i renovering: *Mot ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbart miljonprogram?* Formas, 2018. (Projektansökan)

<sup>5</sup> Hyresgästföreningen i Västra Sverige. Göteborgsavdelningen. *Var Tredje Kan Tvingas Flytta: En Rapport Om Effekterna Av Hyreshöjningar I Samband Med Standardhöjande åtgärder I Göteborg*. Göteborg: Hyresgästföreningen Västra Sverige, 2016., s 5f

<sup>6</sup> C. Thörn. s 1

<sup>7</sup> Boverket *Flyttmönster till följd av omfattande renoveringar*, Boverket, 2014.

Hyresgästföreningen) i relation till andra motsvarande lägenheter, utifrån standard och läge. Lagstiftningen inbegriper en övre gräns för de hyreshöjningar en hyresvärd kan begära, vilket gör att hyresvärden inte kan ta ut en oskäligt hög hyra.<sup>8</sup> Gällande renovering av hyreslägenheter räknas stamrenovering som underhåll, vilket i sig inte berättigar hyreshöjning. Om standarden höjs har dock hyresvärden rätt att höja hyran men med hyresgästens godkännande.<sup>9</sup> Godkänner inte hyresgästen renoveringarna går dock fallet till hyresnämnden, där fastighetsägaren vinner till mer än 90% av fallen.<sup>10</sup> Polanska och Richards menar på att hyresvärdar på senare år använt just standardhöjande åtgärder i samband med stamrenovering för att kunna höja hyran kraftigt.<sup>11</sup> Detta har sin bakgrund i att hyresrätten inte har en fondering av renovering, det vill säga betalas i förväg av hyran. Bostadsbolagen tenderar därför genomföra hyreshöjningar för att finansiera renoveringen av miljonprogrammet.<sup>12</sup> Bostadssaneringslagen, som infördes 1974, innebar att ägare till bostadslägenheter som understeg en skälig standard kunde tvingas vidta åtgärder men också förbjudas att utföra förbättringar som inte behövdes på en fastighet för att uppnå lägsta godtagbara standard. Lagen garanterade hyresgästerna (genom hyresgästföreningen) starkt inflytande över renoveringen. Denna lag upphävdes 1994<sup>13</sup>. Enligt forskningsansökan för forskningsprojektet *Deltagande i renovering: Mot ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbart miljonprogram?* innebär strykningen av lagen att det således är upp till fastighetsägaren att besluta om, och hur, hyresgästerna ska bjudas in till dialog gällande renovering. Dialog har i många fall skett, men hyresgäster har ofta inte kunnat påverka omfattande beslut.<sup>14</sup>

## 1.2 Syfte och frågeställning

Den bakgrund som presenteras ovan pekar på att hyresrätten som bostadsform sett stora förändringar över tid och att renoveringarna av miljonprogrammet påverkar hyresgästerna. Därav är det aktuellt och intressant att vidare undersöka detta ämne och på så sätt vinna kunskap i hur renoveringen av miljonprogramsbeståndet fortlöper. Syftet med denna uppsats

---

<sup>8</sup> Hyresgästföreningen, *Det svenska systemet - bruksvärdesprincip och förhandlade hyror*, 2013.

<sup>9</sup> Hyresgästföreningen, *Höjs hyran automatiskt efter ett stambyte?* Hyresgästföreningen.se

<sup>10</sup> Beaten et al. s 643

<sup>11</sup> Dominika V. Polanska & Åse Richards, 'Bortträngning pågår: Renovering som kulturellt trauma', *Sociologisk forskning.*, Vol 55, nr 2–3, 2018: 415–439. s 420

<sup>12</sup> SABO, *Hem för miljoner, förutsättningar för upprustning av rekordårens bostäder*, Stockholm, 2017. s 13f

<sup>13</sup> SFS 1973:531, *Bostadssaneringslag*

<sup>14</sup> H. Thörn. et al. s 3

är såldes att skapa större förståelse för hur dagens hyresmarknad, och hyresgästers relation till den, ser ut.

Frågeställningar för denna uppsats är:

- Hur förhåller sig hyresgäster till standardhöjande renoveringar med påföljande hyreshöjning?
- Hur tolkar representanter från bostadsbolaget sitt uppdrag att utföra renovering av miljonprogramsbestånd?

I en broschyr från det kommunala bostadsbolaget Poseidon, som delades ut 2019, framlyfts Hjällbo just som en stadsdel i behov av renovering. Processen avses innebära renovering av 100 bostäder om året, över 20 års tid, med början på Hjällbo Lillgata. Broschyren anger renovering av vatten och avlopp liksom kök och badrum och ”eventuella andra åtgärder”. Broschyren anger också att bostadsbolaget planerar ombilda 250–500 hyreslägenheter till bostadsrätter. Enligt broschyren finns det inga siffror på hur projektet skulle påverka en hyreshöjning. Broschyren syftar alltså till omfattande renoveringar i Hjällbo, som en del i en större satsning på området. I egenskap av ett miljonprogramsområde som står inför renovering utgör Hjällbo fokus för denna uppsats.

Allt eftersom renoveringen av miljonprogrammet genomförs finns det ett värde i att undersöka hur denna process fortlöper och hur detta avspeglas i maktförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäster. Hjällbo liknar andra miljonprogramsområden i det att det präglas av socioekonomisk utsatthet och är alltså intressant att undersöka. Det behövs en ständigt uppdaterad kunskap kring frågan, inte minst eftersom renoveringarna, som är högst kontextberoende, sprider sig till nya områden. Flertalet tidigare studier behandlar bostadsområden i Uppsala, varför en studie av förhållanden i Göteborg kan ses som relevant. Det är också vad det pågående forskningsprojektet (se 4.1) pekar på. Av de fyra studier nämnda nedan är det enbart en studie som involverar fastighetsägarens perspektiv. Eftersom denna uppsats både fokuserar på hyresgäster och hyresvärd kan alltså denna uppsats ses tillföra ytterligare kunskap till det föränderliga fältet.

## **2. Tidigare forskning**

I kommande kapitel presenteras tidigare studier av hyresgästers upplevelser i relation till renoveringar av miljonprogrammet. Studierna bygger på internationella teorier om

gentrifiering, varav ett litet urval presenteras i teorikapitlet nedan. Inledningsvis beskrivs en studie gjord i Göteborg. Därefter presenteras tre studier utförda i Uppsala. Den svenska forskningen på ämnet är omfattande, och utgör därav fokus i genomgången av tidigare studier.

I artikeln *“We’re not Moving” – Solidarity and Collective Housing Struggle in a Changing Sweden* behandlar Catharina Thörn kampen mot en bostadsmarknad i förändring.

Analysmaterialet utgörs av intervjuer med boende i Pennygången, Göteborg. Den standardhöjande renoveringen där skulle inledningsvis medförda 65-procentig höjning av hyran.<sup>15</sup> Åtta av tio boende i området angav att de inte skulle kunna bo kvar vid en sådan höjning.<sup>16</sup> Genom lokal organisering genomdrevs krav på fortsatt låg hyra och de boende fick till sist en mindre omfattande renovering, med lägre hyreshöjning (cirka 15%).<sup>17</sup> Thörns analys lyfter den stress, meningslöshet och maktlöshet hyresgästerna i Pennygången upplevde men också hur den vändes till motstånd mot hyreshöjningarna och till en kamp för gemensamma intressen och vidare till en bostadspolitisk opinion i Göteborg.<sup>18</sup> Striden om Pennygången kan ses som en seger, men Thörn pekar också på att motsvarande tendenser till gentrifiering upprepas i andra delar av staden.<sup>19</sup>

I artikeln *Pressure and violence, Housing renovation and displacement in Sweden*<sup>20</sup> redogör Guy Baeten, Sara Westin, Emil Pull och Irene Molina för resultatet av deras intervjuer av boende, företrädare för bostadsbolaget, representanter från hyresnämnden och från Hyresgästföreningen i ett bostadsområde i Uppsala.<sup>21</sup> Centralt i studien är den makt hyresvärdarna utövar gentemot hyresgästerna för att kunna genomföra renoveringen. Detta skedde bland annat genom språk och diskurs, vilket utgör ett objektivet våld genom vilket den ojämna maktordningen normaliserades. Maktutövning menar de också skedde genom påtvingat godkännande av renovering, ojämlikhet inför hyresdomstolen, stegvis hyreshöjning och neutralisering av oenigheter, så som att undvika att svara på frågor. Som följd upplevde hyresgäster kraftlöshet och hade svårt att känna att de kunde påverka renoveringen. Miljonprogramsområdena kopplas enligt Beaten et al. ofta ihop med kriminalitet, våld och brist på trygghet, vilket hyresvärdarna använder för att rättfärdiga renovering. Författarna beskriver

---

<sup>15</sup> C. Thörn. s 3

<sup>16</sup> Ibid. s 10

<sup>17</sup> Ibid. s 15

<sup>18</sup> Ibid. s 17

<sup>19</sup> Ibid. s 6

<sup>20</sup> Artikeln ingår i den första svenska avhandlingen om renovräkning: Emil Pull, *THE ORIGINAL SIN On displacement through renovation in Sweden*, Malmö, 2020, vilken jag inte tagit hänsyn till i sin helhet då disputationen skedde 18 december 2020.

<sup>21</sup> Beaten et al. s 632f

hur de vinstsökande ambitionerna hos privata och kommunala hyresvärdar orsakar ett ökat bortträngningstryck, vilket skapar oro och otrygghet hos hyresgästen. Motsägelsefullt utlovar hyresvärderna samtidigt att renoveringen ska leda till en ökad trygghet.<sup>22</sup>

I Dominika V Polanska och Åse Richards studie, *Bortträngning pågår: Renovering som kulturellt trauma* från 2018 analyseras de effekter som uppstår i skillnaden mellan de föreställningar som finns om (välfärds)samhället och den bortträngning som sker genom renovering.<sup>23</sup> Med grund i intervjuer analyseras hyresgästers upplevelse utifrån Jeffrey Alexanders begrepp *kulturellt trauma* samt hur hyresgästernas upplevelser omformas till ett motstånd mot renoveringarna. Polanska och Richards formulerar vidare att hyresvärderna på olika sätt gör sig skyldig till en *objektiv våldsutövning*. En subtil form av våld riktas därigenom mot hyresgästerna och en maktrelation återskapas gentemot hyresvärderna där den senares dominans bevaras. Genom bristfällig eller ofullständig information till hyresgästerna ses hyresvärderna utöva *tvång* mot hyresgästen. Aspekter av vad Polanska och Richards kallar för *vilseledning* fanns i det att hyresvärderna framhöll hyresgästens behov som viktiga, samtidigt som kostnaderna för olika aspekter av renoveringen tonades ner. Detta bidrog till förvirring hos hyresgästerna.<sup>24</sup> Richards och Polanska beskriver hur hyresgästerna i längden upplevde renoveringarna som ett hot mot grannskapets gemenskap och mot upplevelsen av hemmet som en trygg plats.<sup>25</sup>

Artikeln *Domicide: displacement and disposessions in Uppsala, Sweden*<sup>26</sup> av Emil Pull och Åse Richards (2019) baseras på djup- samt fokusgruppsintervjuer med hyresgäster.<sup>27</sup> Författarna beskriver utifrån begreppet *domicide* hur förändringar av *plats* och *hem* upplevs av hyresgäster som stannar kvar i områden under växande bortträngningstryck. Pull och Richards beskriver att processen innebär ett avsiktligt förstörande av hem, vilket både påverkar de som flyttar men också de som stannar kvar.<sup>28</sup> Vidare menar de att rätten till en bostad och ett hem på så vis kränks genom symboliskt, socialt och materiellt frångående.<sup>29</sup>

---

<sup>22</sup> Beaten et al. s 642–645

<sup>23</sup> Polanska & Richards. s 434f

<sup>24</sup> Polanska & Richards. s 425ff

<sup>25</sup> Ibid. s 421f

<sup>26</sup> Ingår i ovan nämnd avhandling, *THE ORIGINAL SIN On displacement through renoviction in Sweden*.

<sup>27</sup> Emil Pull & Åse Richard. "Domicide: displacement and Disposessions in Uppsala, Sweden.", i *Social & Cultural Geography*, 2019: 1–20. s 9f

<sup>28</sup> Ibid. s 3

<sup>29</sup> Ibid. s 17



De omfattande konflikter som uppstått till följd av renoveringar i miljonprogrammet, framförallt i Göteborg i och med protesterna i Pennygången, har gjort att fastighetsägarnas strategier över tid förändrats. Genom *Avtal om samrådsprocess vid genomgripande ombyggnader* som kom ut 2017, framtaget av Hyresgästföreningen med flera, läggs en grund för hur samråd kan hållas. Syftet är att föra en tydlig dialog mellan hyresgäster och hyresvärd vid renovering. Hur samrådet ska gå till överläts till aktuella parter.<sup>30</sup> Enligt en artikel om avtalet på hemsidan Sveriges Allmännyttas avser det att skapa förutsägbarhet för både hyresgäst och hyresvärd och att gynna dialog och delaktighet.<sup>31</sup> Det är av intresse att därför undersöka hur hyresvärden använder sig av samrådet och hur hyresgästen upplever att denna dialog fungerar.

### 3. Teori

#### 3.1 Gentrifiering

Begreppet gentrifiering beskrivs av Peter Marcuse som en utvecklingsprocess i ett område där bostäders kvalitet höjs. Grupper med högre inkomst lockas på så vis till området medan låginkomsttagare tvingas bort, till följd av högre bostadspriser.<sup>32</sup> Definitionen bygger på ekonomiska, sociala och boendeförändringar i området, men essensen är just bytet av samhällsgrupper.<sup>33</sup> Inom forskningen om gentrifiering råder en relativ konsensus kring denna begreppstolkning och emphasisen på den bortträngning som utgör en konsekvens. I kapitlet *Gentrifiering som global urban strategi* beskriver Neil Smith den tredje gentrifieringsvågen, som inleddes i början av 90-talet, vilken innebär en allmän utbredning av fenomenet. Bland annat breder gentrifieringen ut sig rent geografiskt, utanför stadskärnan. Kännetecknande för gentrifieringens utbredning är också kommunens<sup>34</sup>, förändrade roll. Bland annat i form av dess partnerskap med privata aktörer i stora stadsutvecklingsprojekt. Den samtida stadsplaneringen, menar Smith, syftar till att gynna en ekonomisk tillväxt. I denna gentrifieringsvåg finns också en utbredd närvaro av ett globalt finanskapital.<sup>35</sup>

---

<sup>30</sup> Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen, SABO, *Samråd vid ombyggnad, ett stöd för bättre samrådsprocess*. 2017.

<sup>31</sup> Sveriges allmännyttas *Gemensamt avtal underlättar renoveringar*, 20 dec 2017.

<sup>32</sup> Peter Marcuse. Gentrification, abandonment, and displacement: Connections, causes, and policy responses in New York City. *Washington University Journal of Urban and Contemporary Law*, Vol. 28, 1985: 195–248. s 196

<sup>33</sup> Marcuse. s 199

<sup>34</sup> Antas i en svensk lokal kontext motsvara vad Smith beskriver genom begreppet *state led gentrification*,

<sup>35</sup> Niel Smith, *Gentrifiering som global urban strategi*, i *Gentrifiering* Catharina Thörn & Helena Holgersson, (red.) 49–71. Lund: Studentlitteratur, 2014. s 62–65

Loretta Lees beskriver i kapitlet *Gentrifiering och social blandning* hur politiker, stadsplanerare och urbanforskare de senaste åren anammat begreppet *social blandning* som strategi för att skapa heterogena bostadsområden. Just termen gentrifiering används sällan i denna politiska diskurs, utan ersätts med termer så som stadsutveckling, -förnyelse och hållbara städer. Detta för att neutralisera termen gentrifierings negativa konnotationer. Social blandning framhävs som en moralisk diskurs med mål att hjälpa fattiga och lösa problem med segregation.<sup>36</sup> Genom att i resurssvaga områden introducera medelklassen och på så sätt blanda inkomstgrupper, avses den sociala jämvikten förbättras och segregationen minska.<sup>37</sup> I Storbritannien, skriver Lees, riktas en myndighetsledd gentrifiering mot offentligt ägda bostadsområden. Hyresbostäder har historiskt utgjort arbetarklassens form av bostäder. Detta har setts som en misslyckande, och ägandet av den egna bostaden har värderats och främjats i utvecklingsprojekt.<sup>38</sup> I London håller de största offentligt ägda bostadsområdet i Europa på att rivas och ersättas med nybyggda områden med avsikten om att blanda inkomstgrupper. I praktiken utgör detta exempel på hur gentrifiering gör våld på arbetarklassens sätt att bo då billiga bostäder rivs till förmån för att bygga dyrare för andra inkomstgrupper att äga.<sup>39</sup> Lees pekar på de övergripande negativa effekter som följer insatser för social blandning. Den mest centrala är att arbetarklassen trängs bort från bostadsområden när priserna höjs genom renovering och nybyggnation.<sup>40</sup> Lees refererar dessutom till Doherty et al. som pekar på att projekt för blandade upplåtelseformer i bostadsområden, med syfte att förbättra social välfärd, inte har ett stöd i forskningen. Tvärtom tenderar den inflyttande medelklassen ha mycket lite kontakt med de låginkomsttagare som bott kvar i området. Polariseringen blir istället stor.<sup>41</sup>

I artikeln *The Stockholm Uprising in Context: Urban social Movements in the Rise and Demise of the Swedish Welfare-State City*<sup>42</sup> beskriver Ove Sernhede, Håkan Thörn och Catharina Thörn denna tredje våg av gentrifiering i en svensk kontext. Den svenska välfärdsstaten har de senaste 30 åren nedmonterats genom avregleringar för att stödja privatisering och marknadisering av offentlig sektor. Till följd har de stora svenska städerna

---

<sup>36</sup> Loretta Lees, *Gentrifiering och social blandning*, i *Gentrifiering*, Catharina Thörn och Helena Holgersson, (red.), 73–102. Lund: studentlitteratur, 2014. s 75f

<sup>37</sup> Ibid. s 84

<sup>38</sup> Lees. s 77

<sup>39</sup> Ibid. s 79ff

<sup>40</sup> Ibid. s 85

<sup>41</sup> Ibid. s 86f

<sup>42</sup> Ove Sernhede, Catharina Thörn & Håkan Thörn. "The Stockholm Uprising in Context: Urban Social Movements and the Rise and Demise of the Swedish Welfare State City." i *Urban Uprisings: Challenging Neoliberal Urbanism In Europe*, Margit Mayer, Catharina Thörn And Håkan Thörn (red), 149-173. London: Palgrave Macmillan Basingstoke, 2016.

sedan 90-talet blivit bland de mest segregerade i Europa och författarna menar att välfärdsstaten övergivit de fattiga förorterna. På bostadsmarknaden har utvecklingen sett konsekvenser genom privatisering av bostäder, brist på nyproduktion samt att miljonprogrammet genom systematisk desinvestering idag är i akut behov av renovering. Detta lägger grunden för den senaste fasen av gentrifiering, genom renovering. Hitintills har hyresgästerna betalat för renoveringar av miljonprogrammet genom kraftigt höjda hyror. Detta har resulterat i konflikter och en ny urban rörelse, där man motsätter sig att hyresgästerna ska ta notan för renoveringen. Sernhede et al. hävdar att gentrifiering och desinvestering är del av samma process, vilket får delar av svenska städer att blomstra och andra att förfalla.<sup>43</sup>

### 3.2 Motstånd

Catharina Thörn beskriver i artikeln "*We're not moving*", *Solidarity and Collective Housing Struggle in a Changing Sweden*, med utgångspunkt i Madden & Marcuse, hur bostäder över tid varit föremål för kamp. Inbäddat i denna kamp menar hon finns en konflikt, där ena parten ser bostaden som ett hem och en grund för medborgarskap och den andra bostaden som en källa till profit. Villkoren för bostäder grundas på ett politiskt plan, menar Thörn, det vill säga hur samhället väljer att tillgodose människors behov av bostäder och vilka grupper som prioriteras på bostadsmarknaden.<sup>44</sup> Polanska och Richards redogör för i tidigare nämnd artikel: *Bortträngning pågår, Renovering som kulturellt trauma*, för olika typer av *motståndsurepertoarer* som används av hyresgäster i det område de studerat, varav två är relevanta i min studie: *solidaritetsmotstånd* och *påtryckningsmotstånd*. Det förstnämnda utgörs av att visa solidaritet, det andra att sätta press på motståndaren.<sup>45</sup>

Renoveringsprocessen utgör ett systematiskt och strukturellt våld eftersom det är inbyggt i det politiska och ekonomiska systemet. Således är konflikterna svårare att tyda och det är svårare göra motstånd eftersom det inte finns någon tydlig motståndare.<sup>46</sup>

## 4. Metod

Den här uppsatsen utgår ifrån en kvalitativ fallstudie med semistrukturerade intervjuer som metod. Den kvalitativa forskningsmetoden fyller, enligt Robert Yin, syftet komma så nära

---

<sup>43</sup> Sernhede et al. s 158ff

<sup>44</sup> C. Thörn. s 2

<sup>45</sup> Polanska och Richards. s 427

<sup>46</sup> Polanska och Richards. s 423

subjektet och dess erfarenheter, tankar och känslor som möjligt.<sup>47</sup> Denna studie utgörs dock av *nyckelintervjuer* med hyresgäster och hyresvärd, det vill säga med personer som är representanter för en större grupp. De hyresgäster som intervjuats är medlemmar i samrådsgruppen, och talar därför medvetet för en större grupp hyresgäster och speglar deras tankar och uppfattningar. Likaså är intervjupersonerna från Poseidon just representanter för hyresvärden. Deras tolkningar av processen utesluter förvisso inte individuella perspektiv, vilka också speglas i resultatet. Intervjuerna gjordes efter det att ett antal möten och konflikter skett i området. Därigenom har vardera parter utmejslade åsikter och argument och kan därav förstås som mer eller mindre homogena och stor utsträckning representera den större gruppen. I utarbetandet av intervjuguide användes Monica Dalen et als. strategier, vilket innebär att i förväg, utifrån aktuell problemformulering, etablera centrala teman som grund för intervjuerna. Utifrån dessa teman görs mer spontana och flexibla frågor och informanten tillåts således tala friare och kan styra samtalet.<sup>48</sup> Intervjuguiden bifogas i bilaga.

#### 4.1 Relation till handledares forskningsprojekt.

Den här uppsatsen skrivs i anslutning till min handledare, Håkan Thörns, pågående forskningsprojekt *Deltagande i renovering: Mot ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbart miljonprogram?* som syftar till att studera hyresgästers deltagande i renovering av hyreshus. Studien utgår ifrån en bakgrund i de konflikter som uppstått i vid tidigare renovering av hyreshus och hur hyresgäster krävt inflytande över renoveringen. Forskningsprojektet syftar till att skapa kunskap om denna typ av mobilisering och gäller hyresgästers deltagande i renoveringar av hyreshus byggda 1960–1975.

Denna uppsats bidrar således till forskningsprojektet genom att generera kunskap inom ämnesområdet. Problemformulering, val av ämne och urval är närliggande, men skiljer sig något i fokus och i omfattning från forskningsprojektets. Min uppsats har, till skillnad från forskningsprojektet, ett fokus på hyresgästers erfarenheter av renoveringsprocessen. Mellan denna uppsats och forskningsprojektet sker utbyte i form av inkorporerande av intervjufrågor i forskningsprojektets syfte, samt att transkribering av intervjuer sker av anställd genom forskningsprojektet. Det är också genom projektets kontakt som jag fick tillgång till fältet och kontakt med boende i Hjällbo. Efter det att jag inte fått tillräckligt många intervjupersoner kompletterades materialet med intervjuer av representanter för hyresvärden Poseidon i

---

<sup>47</sup> Robert K. Yin, *Kvalitativ forskning från start till mål*, Lund: Studentlitteratur, 2013. s 19f

<sup>48</sup> Monica Dalen, Bo Kärnekull, & Ethel Kärnekull. *Intervju Som Metod. 2*, Malmö: Gleerups utbildning, 2015. s 34f

Hjällbo. Dessa utfördes tidigare under hösten av Elena Bogdanova, genom forskningsprojektet. Upplägg för utbytet skedde i samråd med handledare. Debattartikeln som material är fristående från detta utbyte.

#### 4.2 Urval

Med tanke på tidsbegränsningen på nio veckor för kandidatuppsatsen avgränsas antalet intervjuer till fyra. En intervju gjordes tillsammans med handledare, på 1h40 minuter, nästa intervju hölls självständigt, 39 minuter lång. I analysen kallas dessa två personer för hyresgäst 1 och 2. Dessa kompletterades med transkriptioner av två intervjuer med representanter för hyresvärden, 50 respektive 48 minuter lång. Dessa personer kallas hyresvärd 1 och 2 i analysen. Genom intervjuer med både hyresvärd och hyresgäster skapas ett bredare perspektiv på renoveringarna, hur de motiveras och vilken effekt de har på hyresgästen.

Urvalet av intervjupersoner utgår ifrån vad Dalen et al. kallar för ett kriterieurval.

Respondenter söks alltså utifrån att de fyller de kriterier som speglar problemformuleringen, i det här fallet gällande bostadsområdet.<sup>49</sup> Av handledaren föreslogs jag att undersöka Hjällbo, ett område i vilket han tidigare varit i kontakt med hyresgäster. Området är ett miljonprogramsområde som står inför en omfattande renovering. Urvalet av intervjupersoner utgår således från en ganska liten population, och är beroende av att kunna nå hyresgäster som kan tänka sig delta i undersökningen. Inledande kontakt med en hyresgäst gavs genom handledare. Personen frågade därefter andra i bostadsområdet om de ville delta genom en gemensam facebookgrupp. På så sätt tillkom en andra intervjuperson. Urvalet är således en variant av bekvämlighetsurval, det vill säga att forskaren tar de respondenter som finns till hands.<sup>50</sup> De två personer som ställde upp på intervju var två män, båda över tid aktivt delaktiga i samrådsgruppen. En ensamboende, en med familj och barn.

Den andra delen av materialet utgörs av intervjuer med representanter från hyresvärden, Poseidon. Intervjuerna är två av tre intervjuer med representanter från hyresvärden, utförda inom forskningsprojektet (se 4.1) i början av oktober 2020. De två intervjuer som valts är med en tidigare projektchef och en tidigare teknisk projektansvarig för renoveringarna i området. Dessa två valdes eftersom de innehöll mest detaljer kring planerna om renovering samt resonemang kring renoveringarnas förutsättningar och mål. De båda intervjupersonerna har, tills nyligen, varit fast anställda hos Poseidon och representerat dem över tid i informations

---

<sup>49</sup> Dalen et al. s 60ff

<sup>50</sup> Jan Trost, Kvalitativa intervjuer. 4, Lund: Studentlitteratur, 2010. s 141

och dialogmöten i Hjällbo. Intervjuerna transkriberades av anställd transkriberare inom forskningsprojektet.

För att på ett djupare plan få förståelse för renoveringsprojektet görs även en tematisk analys av debattartikeln *Vi tror och satsar stenhårt på Hjällbos framtid*<sup>51</sup> underskriven Poseidon, AB Framtiden och HSB, tillsammans med flera andra aktörer. Där beskrivs den satsning renoveringen av området ingår i och aktörerna formulerar sig kring området och projektet. Artikeln är inte enbart Poseidons uppfattningar, och måste därför läsas något annorlunda. Artikeln ger dock en kontext till renoveringarna och är relevant för att förstå hyresvärden utifrån det bredare utvecklingsprojekt de verkar inom.

I sammanställningen av materialet till denna fallstudie har också ett antal artiklar som berör satsningar i Hjällbo lästs. Dessa berör trygghetsvandringar<sup>52</sup>, sopsortering<sup>53</sup> och montering av kameror i trappuppgångar.<sup>54</sup> Därtill har en artikel som på ett bredare plan beskriver stadsutvecklingsprojektet i Göteborg lästs, där syftet är att få bort alla särskilt utsatta områden i staden. Satsningarna på Hjällbo inordnas detta projekt.<sup>55</sup> I och med avgränsning av ämnet för denna uppsats har jag valt att inte vidare analysera dessa artiklar. De har dock utgjort en resurs i kontextförståelsen.

#### 4.3 Datainsamling

Den första, lite längre intervjun, gjordes tillsammans med min handledare. En andra intervju gjordes självständigt, med tillägg av frågor från handledarens forskningsprojekt. Intervjuerna utfördes, med anledning av den samtidigt pågående pandemin och i enighet med aktuella rekommendationer, via videochatt. Intervjuerna spelades in med diktafon för att sedan transkriberas. I samråd med handledare sköttes transkribering av forskningsprojektets anställda transkriberare. De två transkriberade intervjuerna med representanter från hyresvärden tillhandahölls av min handledare.

#### 4.4 Analysmetod

Den här uppsatsen utgår ifrån en hermeneutisk ansats vilken enligt Göran Bergström och Kristina Boréus dels utgår ifrån att delar av materialet, i det här fallet de transkriberade intervjuerna och artikeln, tolkas utifrån helheten och att helheten tolkas utifrån delarna. Ett

---

<sup>51</sup> Göteborgsposten *Vi tror och satsar stenhårt på Hjällbos framtid*, 7 februari, 2019.

<sup>52</sup> GöteborgDirekt, "Nytt grepp: så ska Hjällbo bli tryggare." 25 september, 2019

<sup>53</sup> Hjällbo 16 nya miljöhus i Hjällbo ska göra det lättare för hyresgäster att göra rätt med soporna, 8 maj, 2020.

<sup>54</sup> Göteborgsposten, Här är hyreshusen som ska få kameraövervakning inomhus, 5 mar, 2020.

<sup>55</sup> Göteborgsposten, Så ska Göteborg få bort alla utsatta områden – på fem år. 15 nov, 2020

uttalande ses inte som separat, utan som del i den större kontexten och tolkningen pendlar mellan helhet och del. På så vis bildar forskaren en förståelse för det studerade. Tolkningen utgår ifrån och omformar forskarens förförståelse om ämnet.<sup>56</sup> Den här studien utgår ifrån en abduktivt ansats där det sker en växling mellan teori och empiri för att förstå och tolka centrala teman i materialet. I bearbetning av data används en tematisk innehållsanalys utifrån Matthew David och Carol D. Suttons beskrivning. Analysen genomförs genom kodning vilken inleds med en upprepad genomläsning, för att lära känna materialet och uttolka teman. Vid läsningen antecknades återkommande koder, som bedömdes hörde samman. David och Sutton menar att en på så vis bäst lär känna sitt material och kan upptäcka likheter och skillnader mellan analysenheterna.<sup>57</sup> Valet av citat styrdes av forskningsfrågorna och avser att på bästa sätt representera de koder och teman som arbetats fram ur materialet. Citaten avses således vara de mest relevanta att presentera i resultatdelen.

Hyresgästföreningen nämns genomgående i materialet, av båda grupper av intervjupersoner. Protester mot 2010 talets renoveringar har enligt Thörn<sup>58</sup> just främst organiserats av lokala hyresgästföreningar. I det aktuella området finns Hyresgästföreningen närvarande i processen i området, men det främsta engagemanget i relation till renoveringen sker i den hyresgästdrivna samrådsgruppen. I området finns heller ingen aktiv hyresgästförening. På grund av avgränsningen i denna uppsats kommer jag inte diskutera Hyresgästföreningens roll i processen i området och de olika parternas relationer till föreningen.

#### 4.5 Förförståelse

Ingången till ämnet utgår ifrån ett personligt intresse och ett engagemang kring bostadsfrågor, hyresgästers situation på bostadsmarknaden och hur ojämlikhet och klasskillnader tar sig i uttryck i stadsbilden och på bostadsmarknaden. Därav är valet av ämne färgat av en kritisk förståelse för den situation som studeras. Denna uppsats utgår som nämnt ifrån en hermeneutiskt ansats. Enligt hermeneutiken går alla forskare in med en förförståelse, vilket påverkar tolkning och analys. Förförståelsen är dock även vad som gör tolkningen möjlig och ses därav som en tillgång och bidrar till att skapa samförståelse mellan forskare och intervjupersoner. Olika personer gör olika tolkningar av ett innehåll, och det är omöjligt att bortse från forskaren som en samhällsvarelse i analysen, menar Bergström & Boréus.<sup>59</sup> Den

---

<sup>56</sup> Göran Bergström, Kristina Boréus *Textens mening och makt, Metodbok i samhällsvetenskaplig text- och diskursanalys*, Lund: Studentlitteratur. 2012. s 31f

<sup>57</sup> Matthew David & Carole D Sutton, *Samhällsvetenskaplig metod*. Lund: Studentlitteratur, 2016. s 271

<sup>58</sup> C. Thörn. s 41

<sup>59</sup> Bergström & Boréus. s 31f

här studien bygger på en uttolkning av vad som är centralt i det studerade materialet, varför en tidigare förståelse för ämnet kan ses som positiv i att kunna uttolka innehållet i artikeln och intervjuerna. Det ingång jag har till ämnet omformas och teoretiseras med hjälp av den aktuella teoretiska ramen.

#### 4.6 Forskningsetiska överväganden och metoddiskussion

Intervjudeltagare i denna studie meddelades i förväg om studiens syfte och villkor för deltagande, vilka speglar de krav som vetenskapsrådet framför i *Forskningsetiska principer inom humanistisk-samhällsvetenskaplig forskning*.<sup>60</sup> Deltagarna informerades genom informationsmail (se bifogat material) samt kompletterande mail om studiens syfte och koppling till forskningsprojektet. Intervjupersonerna informerades om att de närsomhelst kunde avbryta sitt deltagande och gavs möjligheten till att ta del av resultatet. Namn fingeras i transkribering och presentation. Vid intervjutillfället upprepades och tydliggjordes denna information och godkännande inhämtades. Inspelning skedde med diktafon, efter samtycke.

Den kvalitativa metoden i form av semistrukturerade intervjuer som använts, liksom metoden för att analysera hyresgäster och hyresvärdens förhållande till renoveringar, kan antas vara lämplig och gynna en validitet. Detta eftersom intervjuerna och artikeln tillsammans skapat ett brett, detaljerat perspektiv på ämnet. De teman som uppkom ur intervjupersonernas svar skiljde sig dock från det fokus som inledningsvis åsyftats. Inledningsvis operationaliserades ämnen relaterade till privata känslor, vilket visade sig inte vara i fokus för de intervjuade. Detta kan bero på att båda personerna varit delaktiga i samrådsgruppen och därigenom tagit en roll som representant för en större grupp. Därav förmedlas i stor utsträckning andras upplevelser vid sidan av mer praktiska aspekter av renoveringsprocessen. Fokuset på personliga upplevelser som kan anas i intervjuguiden motsvarar alltså inte helt resultatet. Urvalet förändrades också under arbetets gång. Från ett fokus på hyresgästens perspektiv inlemmades också hyresvärdens. Genom att studera både hyresgästen och hyresvärdens förhållande till renoveringen kan studien dock påverkas positivt, eftersom flera perspektiv har möjlighet att ge en rikare bild av ämnet. Således kan studiens validitet antas ha påverkats positivt.

Denna undersökning kan anses inte vara generaliserbar med avseende på att alla hyresgäster inte anser en och samma sak. Det finns dock ett utrymme att utifrån resultatet föra generella

---

<sup>60</sup> Vetenskapsrådet, *Forskningsetiska principer inom humanistisk-samhällsvetenskaplig forskning*, Stockholm: Vetenskapsrådet: 2002.



resonemang om företeelsen (som förvisso inte är linjära). På så sätt kan studien ses tillföra i förståelsen för motsvarande situationer på andra platser och vid andra tidpunkter, även om förhållande inte är de exakt samma. Studien utgörs till del av intervjuer med representanter för större grupper, som talar medvetet och insatt om processen. Därav kan resultatet också sägas nå en större nivå av möjlig generalisering. Tidigare studier och redogjord kontext pekar på att fenomenet av standardhöjande renoveringar med höjd hyra som följd är etablerat. Denna studie utgör alltså ett exempel på något som sker även på andra platser.

## **5. Resultat och analys**

Resultat och analys presenteras här under samma kapitel för att på så vis minska risken för upprepningar. Inledningsvis presenteras innehållet i debattartikeln. Därefter följer resultat av intervjuerna samt samlade analyser av materialet, indelat i fyra olika teman.

### **5.1 Presentation av tidningsartikel.**

Nedan följer en deskriptiv redogörelse för innehållet i artikeln *Vi tror och satsar stenhårt på Hjällbos framtid*. Analys sker i anslutning till intervjuerna i 5.2. Nyhetsartikeln utmärker sig genom det att aktörer går ut i media och offentligt presenterar ett kommande renoverings och stadsutvecklingsprojekt.

I artikeln, undertecknad AB Framtiden, Poseidon, HSB, Skanska och fem andra aktörer, beskrivs en kommande satsning på stadsdelen Hjällbo. I texten beskrivs området Hjällbo utifrån trångboddhet, segregation och arbetslöshet samt att de ingår i polisens lista över särskilt utsatta områden. Skribenterna beskriver dock att området har vad de kallar för en utvecklingspotential. Detta på grund av "sitt läge som en port till Angered", sin närhet till ett naturområde och det korta avståndet till centrala Göteborg. Satsningen på Hjällbo beskrivs av skribenterna som en del i ett intresse för en stadsutveckling, riktat mot förorten. Satsningarna syftar till att renovera bestånd men också bygga ytterligare ca 2000 bostäder, en ny skola och utvidga samhällsservicen. Dessutom vill aktörerna skapa blandade upplåtelseformer och främja möjligheten för människor att äga sitt eget boende i Hjällbo. En blandad upplåtelseform, liksom satsningar på utemiljön menar skribenterna skulle bidra till att skapa en trygg och hållbar stadsdel. De skriver att: "Initiativet är en grundläggande satsning på allt det som gör ett samhälle hållbart och värdefullt" och att de vill värna om boendes delaktighet samt om projektets långsiktighet. Projektet ska lyckas genom samverkan och samförstånd och genom att boende och verksamma i Hjällbo ska stå i centrum för projektet och ha möjlighet att påverka, skriver Poseidon et al.

## 5.2 Behovet av renovering

I följande avsnitt diskuteras bakgrunden till den renovering som bostadsområdet Hjällbo står inför samt hur hyresvärdar och hyresgäster resonerar kring underhåll över tid och anledningar till att renovering utgör ett behov.

### 5.2.1 Hyresvärden

I intervju med hyresvärd 1 framhäver han att många lägenheter stod tomma på 90-talet vilket innebar en stor ekonomisk nedgång för bolaget. På grund av brist på lönsamhet har tidigare renovering uteblivit, trots att den kanske behövts, menar han. Förlusten bolaget gjort ligger kvar och har påverkat möjligheten att göra mer omfattande åtgärder.

Hyresvärd 2 adresserar att bolaget tidigare lovat att göra en stamrenovering av bostäderna, något som sköts på framtiden. Efter att Poseidon gått ut med information om renovering 2015, blev den sen inte av eftersom bolaget då inte kunde möta ägarens krav om lönsamhet i byggnationen. Hyresvärd 2 diskuterar genomgående i intervjun huruvida det nuvarande bruksvärdessystemet är fungerande. I citatet nedan och återkommande i intervjun uppkommer det dock flera faktafel från hyresvärd 2s sida. Han resonerar kring den tidsförskjutning renoveringen har genomgått:

Det är ju så när det gäller stamrenovering och hyresökning. Ju längre man skjuter på stamrenoveringen, om krafterna, om krafterna är där... om nittio procent inte vill ha en höjning, ja då bör ju rimligtvis hyresgästerna inte tycka att det spelar nån roll om vi väntar lite med <kort skratt> stamrenoveringen. ... För då dröjer det ju <kort skratt> innan du får din hyresökning.

I citatet sätter hyresvärd 2 ett samband mellan hyreshöjningar och stamrenovering. Som redogjordes för i inledningen är dock inte stamrenoveringen grund för hyreshöjning, då den räknas som underhåll. En höjning av hyran förutsätter standardhöjande åtgärder. Citatet kan tolkas som att hyresvärd 2 menar att det inte finns någon motsättning i att höja hyran i och med stamrenovering. Här i ryms den konflikt som utifrån tidigare resonemang kan antas finnas i bolaget: att en stamrenovering behövs, men att de hitintills inte ansett sig ha råd att utföra den. Citatet står också i kontrast till det stora behovet av renovering, med tanke på bostädernas nuvarande standard. Formuleringarna rymmer ett bekräftande av att hyreshöjningar överlag står i konflikt med hyresgästers möjlighet att betala. Därtill uttrycks en möjlighet till att ytterligare vänta med att utföra underhåll, vilket kan antas ha påverkan på lägenheternas redan låga standard.

En annan aspekt som är närvarande när det kommer till boendemiljön är de insatser i form av så kallade sociala initiativ. Hyresvärd 1 nämner här trygghetsvandringar och läxhjälp och resonerar:

idag satsar ju detta bolaget jättemycket på sociala saker som kanske skulle gå till hyresgäster. Är det rätt? Det vet inte jag... Ja, vi har trygghetsvärdar och såna saker i Hjällbo som går runt och i andra områden, som avlönas genom hyrorna. Är det inte kanske en kommunal angelägenhet, en polisär sak?

Hyresvärd 1 understryker att bolaget gör just mycket satsningar på dessa ”sociala grejer”, något han verkar vara skeptisk till. Han nämner också att han tror att inte alla hyresgäster vet om vad pengarna används till, vilket kan antas stärkt av att ingen av de hyresgäster som intervjuats tar upp detta.

### 5.2.2 Hyresgäster

De hyresgäster som intervjuats beskriver ett bristande underhåll av sina lägenheter. Hyresgäst 1 beskriver att han, redan när han flyttade in i lägenheten hos Poseidon för 7 år sedan, upplevde han att det fanns vissa brister i lägenheten. Bland annat försökte han, redan innan han flyttade in, få tapeterna utbytta. Efter flera vändor där hyresvärden bland annat ska ha erbjudit att stå för färgen, blev ändå inget av.

Ingenting har rörts här. Jag tycker bara att det blir sämre och sämre. Senast nu så har jag ju klagat på att mattan i köket... Det läcker ju någonting från kylan, nåt vatten typ, och då har det krupit *under* mattan så den är liksom... den har blivit lite mer porös

Här beskriver hyresgäst 1 hur standarden i bostaden påverkats av bristande skötsel över tid. När han beskriver hur Poseidon förhåller sig till felanmälningar, säger hyresgäst 1 att det ofta blir temporära lösningar på akuta problem. Han menar också att han vid flera tillfällen blivit nekad underhåll med motivationen att problemen kommer lösas genom en kommande renovering. Hyresgäst 2 uttrycker sig kritiskt till hur hyresvärden hanterar åtgärder:

Poseidons interna service för problem i lägenheten och dylikt är ganska kategoriskt dålig[...]det tar extrem lång tid att få hjälp ehh av något slag... eh eller att hjälpen som erbjuds inte rättar till vad det nu är man har ett problem med

Hyresgäst 1 beskriver att det hos hans grannar finns en bristande tillit till hyresvärden och att många hyresgäster därför sköter de invändiga problemen på egen hand. Bidragande tycks vara att hyresgäster som inte pratar svenska har svårigheter i att upprätta en kommunikation (och

relation) med bolaget. Det kan vidare antas bero på att hyresgästerna upplever att hyresvärden ändå inte löser de problem som anmäls. Hyresgäst 1 säger:

De har på nåt sätt också gett upp eh det här. Och det... Jag känner att Poseidon *vill...* markera att 'här görs ingenting så det är ingen idé'. Och då lär sig ju folk till slut att det är ingen idé att vi gör det därför att[...]Det är tomma löften och ingenting händer i princip.

Hyresgäst 1 uttrycker att han själv också tröttnat på att göra felanmälningar gällande alla fel i lägenheten. Hyresgäster i området, inklusive hyresgäst 1 själv, uppvisar en brist på tillit till och en frustration gentemot hyresvärden. Detta eftersom problem i lägenheterna, som över tid får en försämrad standard, inte åtgärdas. Hyresgäst 1 upprepar i intervjun just att hyresvärden lovar hyresgästen vissa åtgärder, som sedan inte blir av. Denna brist, i att inte infria givna löften, kan också antas ytterligare påverka hyresgästernas tillit gentemot hyresvärden. Behovet av renovering är akut, menar hyresgäst 1 och behövs för att uppnå "en beboelig standard". Hyresgäst 2 beskriver kort och gott standarden på lägenheten som "låg, men funktionell" och han menar att hyresvärden Poseidon utför en renovering "inte lika mycket för att de ville som för att de hade kommit till en situation där de var tvungna."

Hyresgästerna berättar i intervjuerna också om den yttre skötsel som skett i området. När hyresgäster frågat värden om just vad pengarna går till (i och med de årliga hyreshöjningarna) berättar hyresgäst 1 att hyresvärden uppger utvändig skötsel så som gräsklippning och att sophämtning blivit dyrare. Men hyresgäst 1 är skeptisk: "det är inte ärligt. Jag ser inte att det liksom är superfint efteråt."

### 5.2.3 Jämförande analys

I samtliga intervjuer framträder behovet av renovering tydligt. Husen byggdes på 70-talet och många av lägenheterna har sedan dess inte omfattats av något större underhåll. Ur skillnaderna mellan hyresgästen och hyresvärdens formuleringar uppstår frågan: vad går egentligen hyran till? Hyresgästerna upplever en uteblivet invändigt underhåll över tid, samtidigt som utvändig skötsel i någon mån görs. Bristen på underhåll och att renoveringen tidigare skjutits upp skapar en bristande tillit hos hyresgästerna gentemot hyresvärden. Intervjuerna bekräftar ett reellt behov av renovering, både från teknisk och boendesynpunkt. Beskrivningarna pekar på en desinvestering av området där standarden på bostäderna påverkar boendet. De den låga nivån av åtgärder invändigt står i kontrast till de så kallade sociala satsningarna och den yttre skötseln. De sociala insatserna kan i koppling till Beaten et

al. ses motiverade genom att hyresvärden kopplar området till våld och brist på trygghet. Insatserna betalas genom hyran, vilket tyder på att hyresvärden således har makt att prioritera bort hyresgästernas behov av inre underhåll och lägga budget till skötsel och initiativ utanför bostaden. De sociala åtgärder som görs relaterar till en trygghetsdiskurs, vilket står i kontrast till hyresgästernas brist på trygghet i relation till hyresvärden och en brist på underhåll. Framförallt står hyresvärdens tolkning av trygghetsbegreppet i kontrast till den otrygghet som skapas när hyresgästen saknar makt över sin framtid i och med renovering och medföljande hyreshöjning, en analys som återkommer i nästa avsnitt. Liksom hyresvärd 1 också lyfter i intervjun är det intressant att problematisera huruvida det borde vara hyresgästerna som ska betala för insatser som riktas mot segregation.

### 5.3 Varför hyreshöjning?

Frågan om renovering är inte begränsad till huruvida åtgärder görs eller inte. Hur denna finansieras och hur detta påverkar de som bor i området är också centralt i förståelsen av renoveringarna. Detta är fokus för följande avsnitt.

#### 5.3.1 Hyresvärden

När det kommer till hyresvärdens resonemang kring hyressättningen kan den delas in i två olika riktningar. Delvis uttrycks en vilja att tillgodose hyresgästernas behov av låga hyror. Men samtidigt hävdas även att en hyreshöjning är nödvändig och hur det kan ses som något positivt. Hyresvärd 2 går stundvis i intervjun hyresgästers behov av låga hyror till mötes. Bland annat säger han:

jag hoppas verkligen att man håller nere hyrorna och *möter* hyresgästerna där ute. Det kan aldrig bli fel om man har så låg hyra som möjligt. Däremot om man har hög hyra så kan det ju bli fel. Men låg hyra, det är ingen som har någonting emot det [...] Det är ju min idé då... och försök hålla en som är *gärna* så nära noll som möjligt, en procent kanske folk orkar med

Vid ett tillfälle i intervjun säger han att han försökt kommunicera till hyresgästerna att Poseidon inte är ett vinstdrivande företag och alltså inte har incitament för att generera vinst och heller inte ta ut orimligt höga hyror. Delar av detta uttalande hos hyresvärd 2 är rena faktafel och strider till viss del mot hyreslagen 2011, att kommunala hyresvärdar ska drivas enligt marknadsmässiga principer. Lagen utgör förvisso utrymme för tolkning, men senare i intervjun säger hyresvärd 2 också att Poseidon just drivs med ett vinstkrav på 5%, och motsäger på så vis vad han tidigare sagt. Hyresvärd 2 beskriver vidare att systemet för

renovering inte heller är självgenererad, att hyran inte betalar för renoveringen. Hyresvärd 2 ger genom dessa ambivalenta påståenden uttryck för ett dilemma inom bostadsbolaget. Det kan tolkas spegla den interna konflikt fastighetsägaren befinner sig i: att en stamrenovering behövs genomföras, men att det inte finns en inkomst som täcker upp för detta. Tvetydigheten hos hyresvärd 2 skulle kunna böttna i att kommunala bolag (fram till 2011) har varit icke-vinstdrivande och att det fortfarande påverkar hur han uppfattar Poseidons roll och verksamhet. Uttalandet kan även sägas spegla den strid som finns kring tolkningen av lagen, huruvida marknadsmässiga principer innebär att kommunala fastighetsägare bör ta ut vinst eller inte.<sup>61</sup> Hyresvärdens tillmötesgående av hyresgästens behov av låga hyror tycks alltså stå i motsats till deras förutsättningar och planer och vad hyresvärd 2 säger i intervjun och också ska ha förmedlat till hyresgästerna tycks således inte helt igenom ärligt.

Hyresvärd 2 diskuterar i intervjun också hur man på annat sätt skulle kunna lösa situationen kring bostäder med låg standard som inte underhållits över tid. Han beskriver hur han menar att bostadsområdet skulle kunna påverkas positivt av förändring:

Jag säger inte *alla* men vissa av de här delarna kanske man måste *riva* helt och hållet... med hela områ— integrationsområdet. För ska man ha helt fria händer ja då måste man ju diskutera 'Är det lämpligt att ha skolorna här? Eller ska man *riva* de skolorna helt och hållet och försöka få folk att flytta ut till andra områden och *sprida* integrationen?... Därför det hade varit *jättebra*, tror jag, för många att komma ut utanför Hjällbo och se kanske lite andra skolor och kanske komma *in* i det svenska samhället.

I citatet ovan beskrivs en bortträngning likt den Lees beskriver (se 3.1). Hyresvärd 2 antyder en rivning med påföljande nybyggnation av skolor och möjligen även bostäder, vilket skulle få nuvarande hyresgäster i området att flytta. Utifrån Lees kan formuleringarna ses beskriva gentrifiering som ett positivt verktyg: att riva billiga bostäder för att ge plats för dyr nybyggnation för andra inkomstgrupper. På så sätt tycks hyresvärd 2 avse att den sociala jämvikten skulle förbättras, vilket kan ifrågasättas utifrån ovan nämnda teorier.

### 5.3.2 Hyresgäster

I samtliga intervjuer tas hyresgästers förutsättningar för att klara av en höjd hyra upp. I intervjuerna med hyresgäst 1 och 2 beskrivs områdets låga inkomstnivåer och de menar att

---

<sup>61</sup> Philip Blomdal & Rebecca Petterson, *Allmännyttan kontra affärsmässighet i kommunala bostadsbolag, Samspel mellan individer och institutioner*, Linköpings Universitet, 2016 Magisteruppsats. s.1

frågan om hur renoveringen påverkar hyran är den viktigaste hos hyresgäster i området.

Hyresgäst 1 säger:

Det är en *rättighet* att få bo och ha... liksom en... bostad. Jag bävar ju för de som redan är trångbodda, som jag sa, med kanske bidrag eller väldigt begränsad inkomst. Det har inte Poseidon kommit ut och sagt någonting om, vad de känner. De borde vara de *första* de frågar. De äldre och de som har det lite... trassligt eller jobbigt ekonomiskt.

Hyresgäst 1 berättar att han tog rollen som kontaktperson för hyresgäster i området. Många hyresgäster i området hörde då av sig till honom med frågor om hyreshöjningen. Hyresgäst 2 beskriver att det är "enda frågan", och att den genererar mycket stark oro för de boende, framför allt över att inte kunna bo kvar. Detta visar dels på att en stor del av hyresgästerna inte har ekonomisk kapacitet till en mer eller mindre omfattande hyreshöjning. Det speglar också det att hyresgästerna inte fått någon information om vilken hyreshöjning renoveringen motsvarar. Båda hyresgäster uttrycker sig kritiskt till hyresvärdens formuleringar och löften om att alla ska kunna bo kvar efter renoveringen. Hyresgäst 2 uttrycker: "Poseidon är inte det minsta intresserade av de som bor här. De är intresserade av att öka sin profit och eh... eh... ja antagligen rakt att att [sic] gentrifiera området."

I intervjun med hyresgäst 1 uttrycks tankar kring en standardhöjning i och med renoveringen. Det har enligt hyresgäst inte getts någon tydlig information gällande de standardhöjande åtgärderna och vilken kostnad det skulle innebära för hyresgästerna. Han säger att hyresgäster initialt varit positiva till att höja standarden i lägenheterna. När de sedan kommit fram att hyresgästen skulle få betala de olika förbättringarna, menar hyresgäst 1 att de backat. Han menar att när han frågat hyresgäster vill de hellre inte ha någon renovering alls än att tvingas betala en högre hyra.

### 5.3.3 Jämförande analys

Hyresvärden tycks alltså avse att finansiera renoveringarna genom hyreshöjningar, vilket kräver standardhöjande åtgärder. Detta står i konflikt till hyresgästernas behov av renovering utan höjning av hyran, för att på så sätt kunna bo kvar. En hyreshöjning innebär i området en stor risk för bortträngning, eller med andra ord: renovräkning. Hyresvärd 2 uttrycker i intervjun en avsikt från hyresvärdens sida att alla ska kunna bo kvar, samtidigt som en renovering finansierad genom hyror innebär motsatsen.

Både i debattartikeln, och i intervjuerna framhålls en motivering av renoveringarna utifrån att lösa segregationen i området. I artikeln kommer detta till uttryck i formuleringar som att

området har en utvecklingspotential och att de vill satsa på att skapa en trygg och hållbar stadsdel. I citat ovan diskuterar hyresvärd 2 hur rivning skulle bidra till att utveckla området. Hans formuleringar motsvarar inte de faktiska planerna för utvecklingen av stadsdelen. Formuleringarna i artikeln, liksom citatet, speglar dock Lees beskrivningar av hur gentrifiering används som ett positivt verktyg för att minska segregation, skapa social blandning och bilda heterogena bostadsområden. Artikeln speglar förvisso inte enbart Poseidons egna formuleringar. Hyresvärden ingår dock i detta större projekt och står bakom artikeln. Renoveringar är en del av projektet och förstås delvis i relation till dess mål och den större kontexten projektet utgör. Gentrifiering har i artikeln ersatts med ord så som stadsplanering, hållbarhet och utveckling och i citatet ovan nämns integration och utflyttning. Att bygga nya bostäder, renovera och skapa *blandade upplåtelseformer* kan antas fylla syftet att skapa just en social blandning genom att locka in andra inkomstgrupper till Hjällbo. Renoveringen kan alltså ses som inordnat syftet att åtgärda segregationen i området. Trots att aktörerna inte har en avsikt att riva bostäder, kan den avsedda renoveringen med påföljande hyreshöjning antas få en liknande effekt för många hyresgäster eftersom det också skulle tvinga dem att flytta. Detta alltså vad som kallas för bortträngning, eller renovräkning, av resurssvaga grupper. Liksom Lees hävdar i relation till rivning av bostäder kan även denna form av gentrifiering antas utgöra som ett våld mot arbetarklassens sätt att förhålla sig till bostaden.

Boverkets rapport, vilket nämndes i inledningen, visar dessutom på att de som tvingas flytta från miljonprogramsområdena i och med renovering tenderar flytta till ännu fattigare områden. Detta motsäger alltså aktörernas och hyresvärd 1s syfte om en ökad social blandning, trygghet samt minskad segregation. Möjligtvis kan segregationen sägas minska i den aktuella stadsdelen, när resurssvaga grupper inte längre har råd att bo där. Dock inte i staden i stort. Ett beständigt bortträngningstryck skapas dessutom för låginkomsttagande grupper genom en spridd gentrifiering i staden. Bortträngda hyresgäster står inför en upprepad bortträngning då andra desinvesterade stadsdelar står inför gentrifiering i framtiden. Således kan kritiseras att gentrifiering, oavsett om det kallas stadsutveckling, skulle vara ett positivt verktyg mot segregation och brist på trygghet i staden. Det kan, liksom Beaten et al. uttrycker, tyckas motsägelsefullt att Poseidon använder argument om trygghet för att genomföra stadsutvecklingsprojektet samtidigt som själva renoveringsprojektet skapar en utbredd otrygghet för hyresgäster gällande deras möjlighet att bo kvar i området.



## 5.4 Kommunikation

I det här avsnittet behandlas den kommunikation som förts mellan hyresvärd och hyresgäster inför renovering av området. Detta inkluderar det samråd som förts, en form som avsett förenkla dialog mellan hyresgäst och hyresvärd, något som nämndes i slutet på kap. 2.

### 5.4.1 Hyresvärden

I debattartikeln presenteras renoverings och utvecklingsprojektet från aktörernas sida utifrån en avsikt om att samverkan och samförstånd ligger till grund för projektets framgång, att boende ska ha möjlighet att påverka. Gällande de åsikter som kommit fram i och med samråden uttrycker hyresvärd 2 att: *det har jag tyckt om i själva processen... den ärligheten som har funnit där. Och den tydligheten om... om att man inte vill ha någon hyresökning.* Han säger att hyresgästerna upplever en (vad han menar vara obefogad) rädsla kring att hyresvärden skulle ”ha ockerhyra” efter renoveringen. Hyresvärd 2 beskriver att han upplever att hyresgästerna senare visade på ett förtroende och en tillit till hyresvärden. Han återger att hyresgästerna uttryckte att: *Vi kan lita på de här. Det känns som att det är rätt. För i slutet sa de 'Gör vad ni vill! Ni får fria händer. Se bara till att hyran inte höjs.* Generellt gällande samrådet uttrycker hyresvärd 2 att han är nöjd med processen och upplever att de lyckat skapa tillit, förtroende och lyckats uppnå samarbete. Samtidigt uttrycker han senare att den här typen av renoveringar innebär ”en chockhöjning”, eftersom de inte fonderas. Detta, menar han, är ”mycket svårare att kommunicera ut”. Återigen uppvisar hyresvärd 2 en dubbelhet när han å ena sidan tycks bemöta hyresgästers behov av att bevara en låg hyra och samtidigt hävdar att de måste finansiera renoveringen genom höjda hyror. På ett större plan det kan hans uttalanden sägas spegla en ambivalens mellan det kommunala bolagets (historiskt) sociala roll, att tillgodose människors behov av skäliga bostäder, och det vinstkrav de numera har.

När det kommer till översättning av information menar hyresvärd 2 att de till vissa möten hade med sig tolk, men att det fanns svårigheter vid utförandet för att det var en så stor grupp. Han säger också att de valde att översätta viss information, bland annat gällande sopsortering. Annan information gällande renoveringen delades bara ut på svenska. Han motiverar prioriteringen med att:

då spelar det ingen roll, då kan det gå ut eh... med informationsblad på flera olika språk men information funkar ju på det sättet att det hjälper ju inte [...] Även om du går ut på svenska och du kan svenska språket så läser du ju inte allting ändå. För det är ju, ja det är ju information overload idag.

Vid en undersökning i området satsade Poseidon enligt hyresvärd 2 på att, genom en representant, aktivt höra av sig till alla i området. Då ville hyresvärderna ta reda på om hyresgästerna hade några särskilda önskemål gällande lägenheten, hur de trivs i området, och gällande den dåvarande planen på evakuering.

Gällande hyreshöjningen säger hyresvärd 1 att de inte gått ut med information kring detta till hyresgästerna. Det menar han beror på att de själva inte vet vad hyran blir innan de gjort en upphandling med entreprenörer och därigenom fått klarhet i pris. Detta sker i sin tur görs först när förhandlingarna med Hyresgästföreningen är klara. Det finns, enligt hyresvärd ingen säker kalkyl för renoveringar av den här typen, varför de inte kan förutspå påverkan på hyran. Att skapa säkrare kalkyler hade också inneburit möjlighet till tydligare kommunikation med hyresgästerna, säger hyresvärd 1.

#### 5.4.2 Hyresgäster

Den aspekt som framstår som den absolut största bristen i information för hyresgästerna, samt den största källan till oro, är att inte få någon kunskap kring vad renoveringen innebär i termer av hyreshöjning. En hyreshöjning, även en lägre, skulle på basis av inkomstsnittet i området och med stöd i hyresgästernas intervjuer, tvinga boende i området att flytta. Detta eftersom de inte längre skulle ha råd att betala hyran.

Hyresgäst 1 säger också att hyresvärderna under tiden gjort större förändringar i planeringen för renoveringen, vilket alla hyresgäster inte fått information om. Inledningsvis ska hyresvärderna ha avsett att erbjuda hyresgästerna evakueringslägenheter, och hjälp med flytt till dessa. Under projektets gång ändrades detta då en avsedd tillbyggnad av vinden ströks ur planen. Information om förändringen hade sedan inte nått alla hyresgäster. För egen del menar hyresgäst 1 att renovering utan evakuering skulle innebära svårigheter i att få vardagen att gå ihop, eftersom renoveringen skulle ta upp stort utrymme i lägenheten.

Enligt hyresgäst 1 får han själv, i egenskap av medlem i samrådsgruppen, ta stort ansvar för att boende i området ska nås av information gällande renoveringen. Hyresvärderna, menar han, brister på flera olika sätt gällande spridning av information. Han nämner ett tillfälle då en anställd för hyresvärderna kommunicerade med hyresgäster gällande renoveringen (i samband med vad hyresvärd 2 refererar till som undersökning, se ovan). I och med det menar han att personen framhävt det positiva med renoveringen och försökt ”sälja in” attraktiva standardhöjningar, men inte berättat för hyresgästerna vad det skulle innebära i aspekter av

hyreshöjning. Han menar att samrådsgruppen blivit motarbetad då hyresvärden samlat in information från hyresgästerna utan gruppens vetskap.

I intervjuerna hävdas att viktig information inte översatts till de aktuella språk som talas i området, vilket resulterat i att alla hyresgäster inte kunnat ta del av viktiga detaljer i planeringen för renoveringen. Hyresgäst 2 berättar att hyresvärden vid mötena också använt ett otillgängligt språk, bland annat genom att referera till lagar utan att beskriva innehållet på ett tillgängligt sätt. Han säger:

De är väl medvetna om att nivån på språket här är så pass låg att om de använder tillräckligt många svåra ord så kommer många inte att förstå. Det kändes inte som att det var *anpassat* till den språkliga nivån som faktiskt gäller här i området.

Hyresgäst 2 beskriver ett aktivt förhållningssätt från hyresvärden där de undvek att svara på och argumenterade runt frågor. Bristen på ett tillgängligt språk, samt uteblivna reella svar på frågor menar hyresgäst 2 skapade en konfliktkänsla mellan närvarande på möten. Enligt hyresgäst 1 lämnade hyresvärden inte utrymme för alla frågor och de sa att samrådsmötet var till för dem att presentera information. Hyresgäster blev enligt hyresgäst 1 arga och frustrerade, och vid ett större möte med fler deltagare lämnade hyresgäster lokalen i mitten av ett möte. Han säger att det på mötena uppstod en envägskommunikation där hyresvärden presenterade färdiga förslag som hyresgästerna inte fick lov att diskutera. I längden upplevde de att de inte kunde påverka renoveringen.

#### 5.4.3 Jämförande analys

Bristen på information, som beskrivs ovan, tycks ha en negativ påverkan på hyresgästernas trivsel och känsla av trygghet. I enighet med Polanska och Richards kan denna brist ses som en våldsutövning i form av *tvång*. Hyresgästen saknar till följd av bristande information makt över att kunna besluta kring och påverka sin egen framtid och hyresvärdens dominans bevaras. Likaså kan det sätt, på vilket hyresvärdens nämnda undersökning gjordes, sägas innebära en typ av *vilseledning*. Hyresvärden ska ha lyft hyresgästens behov och presenterat tilltalande förbättringar, men samtidigt frekvent tonat ner att, och till vilken nivå, dessa standardhöjande åtgärder leder till hyreshöjning. Detta tycks ha ökat hyresgästernas förvirring och således även trygghet och möjlighet att göra motstånd. Vad som också kan tänkas läggas till kategorin *vilseledning* är de tvetydliga uttalanden som hyresvärd 2 gör. Detta eftersom han dels svarar an på hyresgästernas behov av bibehållen hyra, dels håller kvar vid nödvändigheten av hyreshöjning. Den dubbla hållningen kan antas skapa förvirring hos hyresgästerna och

påvisar en manipulativ sida av hyresvärdens *soft tactics*. Hyresgäster riskerar att en begränsad möjlighet att kunna argumentera och påverka sin situation när de är osäkra på hyresvärdens intentioner och på vad som gäller.

Hyresvärdens användning av ett otillgängligt språk och att inte översätta information till alla aktuella språk kan också ses som exempel på utövande av makt. Detta med stöd i Beaten et al. vilka beskriver språk och diskurs som en källa till våld. Enligt de hyresgäster som intervjuats har hyresvärdens språk haft en påverkan på hyresgästernas möjlighet att få tillgång till information, säga emot och kunna påverka sin situation. Hyresvärderna tycks undvika att svara på många av hyresgästernas frågor vilket enligt Beaten et al. resulterar i ett neutraliserande av oenigheter, en form av maktutövande från hyresvärdens sida. Samrådet tycks inte ha bidragit till att hyresgästerna kunnat känna sig delaktiga i renoveringen utan verkar tvärt om ha återskapat en dominans och en känsla av maktlöshet hos hyresgästerna. Dock påvisar intervjuerna även ett antal sätt på vilka hyresgästerna gör motstånd, vilket redogörs för i följande avsnitt.

## 5.5 Motstånd

Thörn uttrycker att bostäder över tid varit ett föremål för kamp (se kap 3.2). I intervjuerna med hyresgäster, tillika medlemmar, i samrådsgruppen uttrycks olika formuleringar av motstånd mot hyresvärderna och det poliska system som skapat förutsättningarna för renovering av området. Nedan görs en kort analys av vad som funnits i materialet.

I området har olika typer av engagemang hos hyresgästerna utgjort vad Polanska och Richards kallar för ett *påtryckningsmotstånd*. Detta genom att hyresgäster nått ut till utomstående och försökt höja omvärldens insikt i situationen, vilket satt press på hyresvärderna. En hyresgäst från området blev intervjuad i media vilket fått Poseidon att reagera med frustration. De hade ifrågasatt hyresgästen och menat att denne vinklat artikeln till hyresvärdens nackdel.

Hyresgäst 1 berättar att han själv vid ett tillfälle kontaktat en lokal politiker och kritiserat samrådets funktion och tryckt på att hyreshöjningarna påverkar boende negativt. Trots att han fick löften om ärendet skulle tas upp och att; *givetvis så ska renoveringarna ske till noll-alternativ*<sup>62</sup>, har hyresgäst 1 sen inte fått någon vidarekoppling. Under 2019 genomfördes

---

<sup>62</sup> Politikerna i Framtidens styrelse tog 2019 beslut om att 20% av lägenheterna i miljonprogrammet ska renoveras utan hyreshöjning, något politiker i fråga kan antas relatera till. Poseidon tycks inte ha presenterat något sådant förslag i samband med renoveringen i Hjällbo. Se: AB Framtiden, *Framtidenkoncernens riktlinje för varsam renovering*. 2020. s 4f

också en större demonstration i Hjällbo, där boende i området och medlemmar i Hyresgästföreningen protesterade emot renoveringsplanerna och hyreshöjningar i området.

Ett sätt på vilket hyresgäster i intervju också visar motstånd är genom begreppet *underhållsskuld*. Detta syftar på att hyresvärden underlåtit att underhålla och renovera fastigheten över tid och därmed skapat en bristande standard. Detta utgör vad Sernhede et al. kallar för en desinvestering av området. Detta går emot de förväntningar som finns på den kommunala hyresvärden Poseidon gällande dennes ansvar. Hyresgäst 1 förmedlar den åsikt som finns hos hyresgästerna, att de redan betalat hyra i många år varför det menas vara orimligt att de också ska tvingas betala för att genom renovering få sina bostäder i dugligt skick. Begreppen *underhållsskuld*, liksom *nollalternativ*, samt krav på att alla ska kunna bo kvar och att hyran snarare bör sänkas, med hänvisning till bristande underhåll över tid, används i intervjuerna. Dessa lyfter kravet på renovering utan standard- och hyreshöjning och utgör ett motstånd mot gentrifiering genom renovräkning och bortträngning. Motståndet kan sägas också riktas bortom den enskilde hyresvärden, emot det politiska system som inte tillgodoser bostäder med god standard till hyresgäster, utan att de riskerar bortträngning.

## **6. Sammanfattande diskussion**

Den här uppsatsen har avsett att belysa hur hyresgäster förhåller sig till renoveringen av sina bostäder samt hur hyresvärden tolkar sitt uppdrag att renovera miljonprogrammet.

Hyresgästerna i denna studie upplever ett bristande underhåll över tid och ett lågt förtroende till hyresvärden. Det efterlängtgående underhållet av bostäderna tycks nu finansieras genom hyreshöjning. Resultatet av denna studie utgör ett exempel på hur hyresgäster systematiskt nedprioriteras på bostadsmarknaden. I studien framgår en konflikt mellan fastighetsbolagets ekonomi och hyresgästers rätt till och behov av bostad med en skälig standard och hyra. Studien visar också att hyresvärdens formuleringar rymmer en tvetydighet kring den egna rollen som kommunal fastighetsägare, vilket också speglas i kommunikationen med hyresgästerna. Denna medför en typ av objektivt våld då en förvirring och misstro uppstår hos hyresgästerna, främst gällande tvetydighet och osäkerhet kring hyreshöjningen. I förlängningen har detta inverkan på hyresgästernas möjlighet att påverka sin egen framtid och skapa motstånd mot vad som hotar deras rätt till en skälig bostad.

Gällande samrådet framstår det av hyresgästernas intervjuer att det inte resulterat i att hyresgästers deltagande i renovering främjats. Det tycks tvärt om användas av hyresvärdarna som ett sätt att framtvunga konsensus för att kunna genomföra renoveringarna. Detta eftersom

hyresgästerna inte verkar ha fått sina röster hörda i någon större utsträckning. Renoveringen binds av hyresvärden samman med lösningar för segregationen i området, men riskerar istället leda till gentrifiering och ökad segregation i staden. En hyreshöjning skulle innebära att hyresgäster trängs bort, eftersom de då inte skulle ha råd att bo kvar. Hyresgästerna i området visar på motstånd emot renovering med hyreshöjning, emot hyresvärden och emot den strukturella orsaken till dessa. Studien speglar den maktobalans och tendens till upprepade konflikter som finns mellan hyresgäst och hyresvärd vid renovering av miljonprogrammet. Denna studie, i den mån det går att befästa från det mindre materialet, bekräftar således den forskning som gjorts i Sverige och internationellt gällande gentrifiering.

Min studie bidrar dessutom, genom det resultat som funnits och de slutsatser som gjorts, till att fylla luckan av kunskap gällande fastighetsägarens perspektiv på renovering. I vidare studier vore det dock intressant att i mer omfattande utsträckning studera fastighetsägarens tolkning av sitt uppdrag av att renovera bestånd i miljonprogrammet, då detta än så länge är relativt outforskat.

## 7. Litteratur

AB Framtiden, *Framtidenkoncernens riktlinje för varsam renovering*. 2020

Baeten, Guy, Westin, Sara, Pull, Emil & Molina, Irene 'Pressure and violence Housing renovation and displacement in Sweden'. *Environment and planning A*. Vol. 49, nr. 3, 2017: 636-637

Blomdal, Philip & Petterson, Rebecca, *Allmännyttan kontra affärsmässighet i kommunala bostadsbolag, Samspel mellan individer och institutioner*, Lindköpings Universitet, 2016. (Magisteruppsats).

Boverket *Flyttmönster till följd av omfattande renoveringar*, Boverket: 2014.

Dalen, Monica, Kärnekull, Bo & Kärnekull, Ethel. *Intervju Som Metod*. 2, Malmö: Gleerups utbildning, 2015.

David, Matthew & Sutton, Carole D *Samhällsvetenskaplig metod*. Lund: Studentlitteratur, 2016.

Ejvegård, Rolf, *Vetenskaplig metod*, 3. Lund: Studentlitteratur, 2003.

Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen, SABO, *Samråd vid ombyggnad, ett stöd för bättre samrådsprocess*, 2017.

Hyresgästföreningen, *Det svenska systemet - bruksvärdesprincip och förhandlade hyror*, 2013.

Hyresgästföreningen, *Höjs hyran automatiskt efter ett stambyte?*

<https://www.hyresgastforeningen.se/stod-och-rad/renovering-och-upprustning/hojs-hyran-automatiskt-efter-ett-stambyte/> (Hämtad 20/12 2020)

Hyresgästföreningen i Västra Sverige. Göteborgsavdelningen. *Var Tredje Kan Tvingas Flytta: En Rapport Om Effekterna Av Hyreshöjningar I Samband Med Standardhöjande åtgärder I Göteborg*. Göteborg: Hyresgästföreningen Västra Sverige, 2016.

Lees, Loretta. Gentrifiering och social blandning, i *Gentrifiering*, Catharina Thörn och Helena Holgersson (red), 73–102. Lund: Studentlitteratur, 2014.

Marcuse, Peter. Gentrification, abandonment, and displacement: Connections, causes, and policy responses in New York City. *Washington University Journal of Urban and Contemporary Law*, Vol 28, 1985: 195–248.

Polanska, Dominika & Richards, Åse, Bortträngning pågår, Renovering som kulturellt trauma. i *Sociologisk forskning*, Vol. 55, nr 2–30 2018: 415–439.

Pull, Emil, Richard, Åse. "Domicide: displacement and Disposessions in Uppsala, Sweden.". *Social & Cultural Geography*, 2019: 1–20.

SABO, *Hem för miljoner, förutsättningar för upprustning av rekordårens bostäder*, Stockholm, 2017.

Sernhede, Ove, Thörn, Catharina & Thörn, Håkan. The Stockholm Uprising in Context: Urban social Movements in the Rise and Demise of the Swedish Welfare-State City, i *Urban uprisings, Challenging Neoliberal Urbanism in Europe*, Mayer, Margit, Thörn, Catharina & Thörn, Håkan (red.), 149-173. London: Palgrave Macmillan Basingstoke, 2016.

SFS 1973:531, *Bostadssaneringslag*.

Smith, Niel, Gentrifiering som global urban strategi, i *Gentrifiering*, Catharina Thörn & Helena Holgersson.(red.) 49-71. Lund: Studentlitteratur, 2014.

Sveriges allmännyta, *Gemensamt avtal underlättar renoveringar*, 20 dec 2017.

<https://www.sverigesallmannnytta.se/gemensamt-avtal-underlattar-renoveringar/> (hämtad 25/12 2020)

Thörn, Håkan, Bogdanova, Elena, Lopez, Miguel A.M, Polanska, Dominika, Soneryd, Linda. *Deltagande I renovering: Mot ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbart miljonprogram?* Formas, 2018. (Projektansökan)



Thörn, Catharina. "We're not Moving" – Solidarity and Collective Housing Struggle in a Changing Sweden, i *Gentrification around the World, Volume I Gentrifiers and the Displaced*. Krase, Jerome, DeSena, Judith N. Palgrave (red.), 175-195. 2020. E-bok

Trost, Jan. *Kvalitativa intervjuer*. 4, Lund: Studentlitteratur, 2010.

Vetenskapsrådet, *Forskningsetiska principer inom humanistisk-samhällsvetenskaplig forskning*, Stockholm: Vetenskapsrådet, 2002.

Yin, Robert K. *Kvalitativ forskning från start till mål*, Lund: Studentlitteratur, 2013.

### **Tidningsartiklar:**

Ihjällbo 16 nya miljöhus i Hjällbo ska göra det lättare för hyresgäster att göra rätt med soporna, 8 Maj 2020. <https://ihjallbo.se/2020/05/08/16-nya-miljohus-i-hjallbo-ska-gora-det-lattare-for-hyresgaster-att-gora-ratt-med-soporna/>  
<https://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=104&artikel=7317738> (Hämtad 2020-12-08)

GöteborgDirekt, "Nytt grepp: så ska Hjällbo bli tryggare." 25 September, 2019.  
<https://www.goteborgdirekt.se/nyheter/nytt-grepp-sa-ska-hjallbo-bli-tryggare/repsex!@DCnMVx7cym8urSaAMqtqA/> (Hämtad 2020-12-07)

Göteborgsposten, *Här är hyreshusen som ska få kameraövervakning inomhus*, 5 mar, 2020.  
<https://www.gp.se/nyheter/g%C3%B6teborg/h%C3%A4r-%C3%A4r-hyreshusen-som-ska-f%C3%A5-kamera%C3%B6vervakning-inomhus-1.24941062> (Hämtad 2020-12-08)

Göteborgsposten, *Så ska Göteborg få bort alla utsatta områden – på fem år*, 15 nov, 2020.  
<https://www.gp.se/nyheter/g%C3%B6teborg/s%C3%A5-ska-g%C3%B6teborg-f%C3%A5-bort-alla-utsatta-omr%C3%A5den-p%C3%A5-fem-%C3%A5r-1.36819672> (Hämtad 2020-12-08)

Göteborgsposten *Vi tror och satsar stenhårt på Hjällbos framtid*, 7 Februari, 2019  
<https://www.gp.se/debatt/vi-tror-och-satsar-stenh%C3%A5rt-p%C3%A5-hj%C3%A4llbos-framtid-1.13042829> (Hämtad 2020-12-06)

## 8. Bilagor

Nedan bifogas det informationsmail som skickades till intervjupersoner samt intervjuguide.

### 8.1 Informationsmail

Hej!

Jag heter Camilla Rydberg och skriver i vinter en kandidatuppsats i sociologi om *Hur hyresgäster upplever renoveringar i sina bostadsområden*. Jag hör av mig till dig eftersom jag nu söker deltagare för intervjuer (på ca 45 minuter) gällande den påverkan planerade renoveringar har på dig som boende i hyreslägenhet. Genom min undersökning vill jag belysa den personliga påverkan omfattande renoveringar har på de som bor i hyreslägenheter.

I och med den broschyr, från bostadsbolaget Poseidon, som delades ut i området 2019 har jag förstått att Hjällbo står inför stora förändringar av bostadsområdet. Dels genom renoveringar med påföljande hyreshöjningar, liksom ombildningar av hyreslägenheter till bostadsrätter. Jag har även tagit del av den intervju som publicerats i hem och hyra av en boende i området och därigenom blivit varse att det finns en kritik riktad mot Poseidon kring planerna för renoveringarna och hur informationen kring denna tillhandahållits.

Intervjuerna sker individuellt per videochatt där ljudet spelas in för att sedan transkriberas och ingå i studien. Genom att tacka ja till att bli intervjuad lämnar du samtycke till att materialet används i uppsatsen. Deltagare anonymiseras i materialet. Deltagande är helt frivilligt och som deltagande kan du närsomhelst, under eller efter intervjun avbryta din medverkan, genom att meddela mig.

Jag nås på

Mail: [gusxxxx@student.gu.se](mailto:gusxxxx@student.gu.se)

Telefon: 076xxxxxxx

## 8.2 Intervjuguide

### **Inledande frågor.**

Namn, ålder, vad en jobbar med...

Hur länge en bott i området.

### **Intervjupersonens relation till området. (Mer socialt), plats och identitet.**

Kan du berätta något om området du bor i?

Hur kom det sig att du flyttade hit?

Hur trivs du i området?

Hur är din relation med dina grannar?

### **Renovering/ hyreshöjning. (Information om och känslor inför.)**

Vill du berätta om renoveringen?

Har du som hyresgäst fått vara med och påverka renoveringen?

Hur skulle en renovering av området påverka dig?

Hur skulle en hyreshöjning påverka dig?

Vad skulle det innebära för dig om du var tvungen att flytta härifrån?

Har det förekommit någon organisering och protester?

- Hur har det påverkat din upplevelse av renovering och att bo i området?

### **Relation till fastighetsägare/hyresvärd. (mer praktiskt)**

Hur har din boendesituation sett ut under tiden du bott här?

Hur fungerar skötseln av lägenheten/ huset?

Har det skett några förändringar i området under tiden du bott här?

**Kontakt med andra hyresgäster gällande renovering. (Formulerandet av gemensamma upplevelser).**

Hur har det pratats om renoveringen i området?

Hur upplever du att (andra i) området påverkas inför kommande renoveringar.